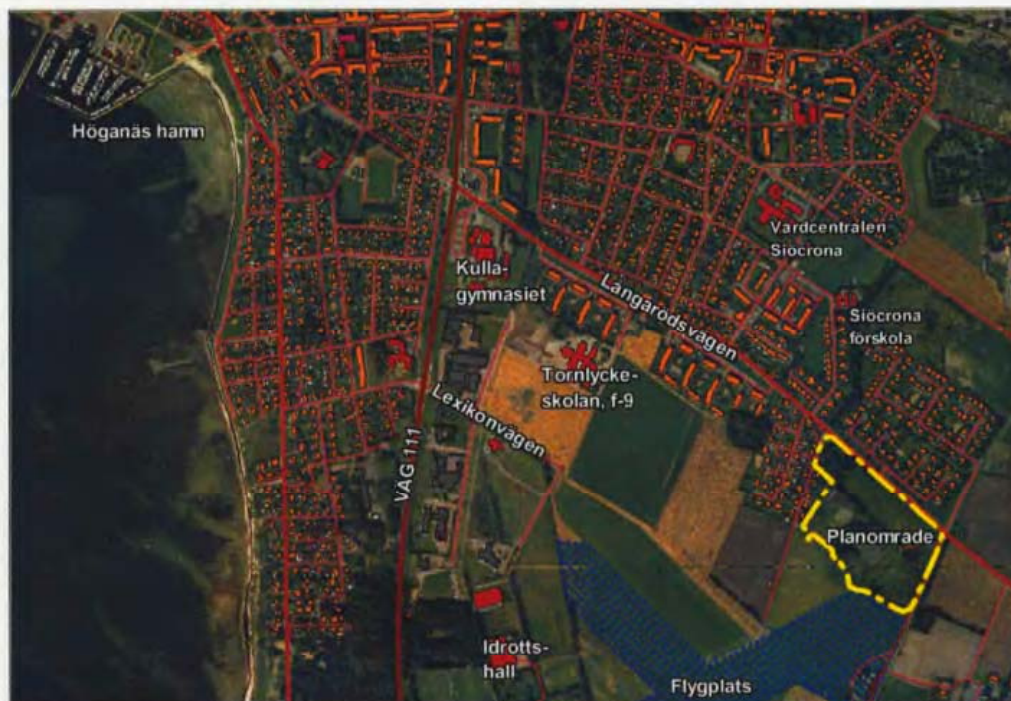




HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Höganäs 38:35 m fl i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande över utställning

Detaljplanen har:

upprättats: 2004-08-26

antagits av KF: 2004-10-28

vunnit laga kraft: 2004-11-24

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med planläggningen är att möjliggöra ny villabebyggelse, naturnära boende, inom det aktuella området. Samtidigt tar man till vara områdets naturkvaliteter.

Bakgrund

Föreslagen ny bebyggelse ingår i kommunens handlingsprogram för bostadsproduktion 2004 – 2006. Kommunstyrelsen uppdrog i oktober 2003 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Höganäs 38:35 m fl. Planarbetet prioriterades med en tidplan som innebär antagande under andra halvåret 2004.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Föreslaget utbyggnadsområde ligger i utkanten av Höganäs, söder om Långarödsvägen och norr om Höganäs flygfält. I väster och norr om Långarödsvägen finns villabebyggelse och i öster jordbruksmark.



Planområdet omfattar delar av fastigheterna Höganäs 38:35, 37:88 och 37:89, totalt 82 070 m².

Markägförhållanden

Höganäs kommun är markägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I **Översiktsplan för Höganäs kommun**, antagen år 2002 ingår det aktuella området i planerad utbyggnad av Höganäs tätort. Gult markerade områden visar schematiskt planerad bostadsbebyggelse. Inom det aktuella området redovisas övrig mark som grönstruktur, närreklamationsområde. Söder om området planeras en ny väg, huvudgata, för matning av planerad bostadsbebyggelse öster om väg 111, strax norr om Höganäs flygplats. Den nya huvudgatan utgör en förlängning österut av nuvarande Lexikonvägen. Vidare kopplas gatan till Långarödsvägen strax öster om det aktuella området och vidare till planerad ny sträckning av väg 111 mellan Viken och Höganäs.



Utdrag ur ÖP200 med markerat aktuellt område

I **Naturvårdsplan för Höganäs kommun**, antagen av kommunfullmäktige 1997 är området presenterat som värdefullt naturområde med naturvärde III, "höga naturvärden", vilket är den lägsta klassificeringen på en tregradig skala. Området har bedömts vara värdefullt för rekreation och friluftsliv samtidigt som det rymmer intressant naturtyp.

Detaljplaner

Endast en liten del av det aktuella området, skogsdungen i anslutning till Skogsvägen, är planlagt. Som detaljplan gäller stadsplan för området vid Skogsvägen i Höganäs med laga kraft datum 1985-07-02. Skogsdungen är i planen reglerad som allmän plats, park eller plantering.

Riksintressen m m

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kustzon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Inom Höganäs finns en annan typ av lämningar som utgör resterna från gruvdriften. Inom nuvarande Höganäs stad finns ett omfattande system av gruvgångar under staden och har funnits omkring 35 olika gruvschakt. I sydöstra delen av planområdet (ungefärligt läge) finns ett sådant igenfyllt gruvschakt.

Program för planområdet

Det aktuella planarbetet inleddes med ett program till detaljplan upprättat 2003-11-12. Programområdet genomfördes i december 2003. Fortsatt planarbete sker enligt riktlinjer redovisade i programmet med beaktande av synpunkter inkomna under programområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Föreslagen utbyggnad avviker inte från ÖP 2002. En separat miljökonsekvensbeskrivning krävs inte.

Kommunala beslut i övrigt

Vissa delar av planområdet var utarrenderade som jordbruksmark. Dessa arrenden är nu uppsagda.

Förutsättningar

Natur, mark och vegetation



Översiktlig inventering av planområdet

Planområdet är idag obebyggt och i kommunal ägo.

Området är flackt, till en större del obrukat, och tar vid direkt efter bebyggelsen. Området har förbuskats sedan 1940-talet. Det är omväxlande öppet med åkermark och gräsmark, vissa delar hyser en hel del buskar eller mindre lövskogsdungar. Området hyser relativt rikligt med småfågel. I skötselåtgärder i naturvårdsplanen ges förslag till att ansluta detta

va-ledningar och gator samt grundvattenförhållanden. Övervägande gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper har konstaterats inom området. I några borrhåll i norra delen av området påträffades grundvatten på 1,4-1,9 m djup. I övriga borrhåll hade ingen vattenyta bildats.

Bebyggelse i anslutning till planområdet

Det aktuella utbyggnadsområdet ansluter till befintlig villabebyggelse i östra delar av Höganäs. Längre västerut finns några, relativt stora, hyreshusområden.

Offentlig service

Närmaste grundskola är Tornlyckeskolan belägen väster om planområdet. Avståndet är c:a 700 m. Lite längre bort, på c:a 1000 m avstånd, finns Kullagymnasiet. En förskola finns norr om planområdet.

Sydväst om planområdet finns idrottsanläggning med sporthall, simhall, golf, fotbollsplaner mm.

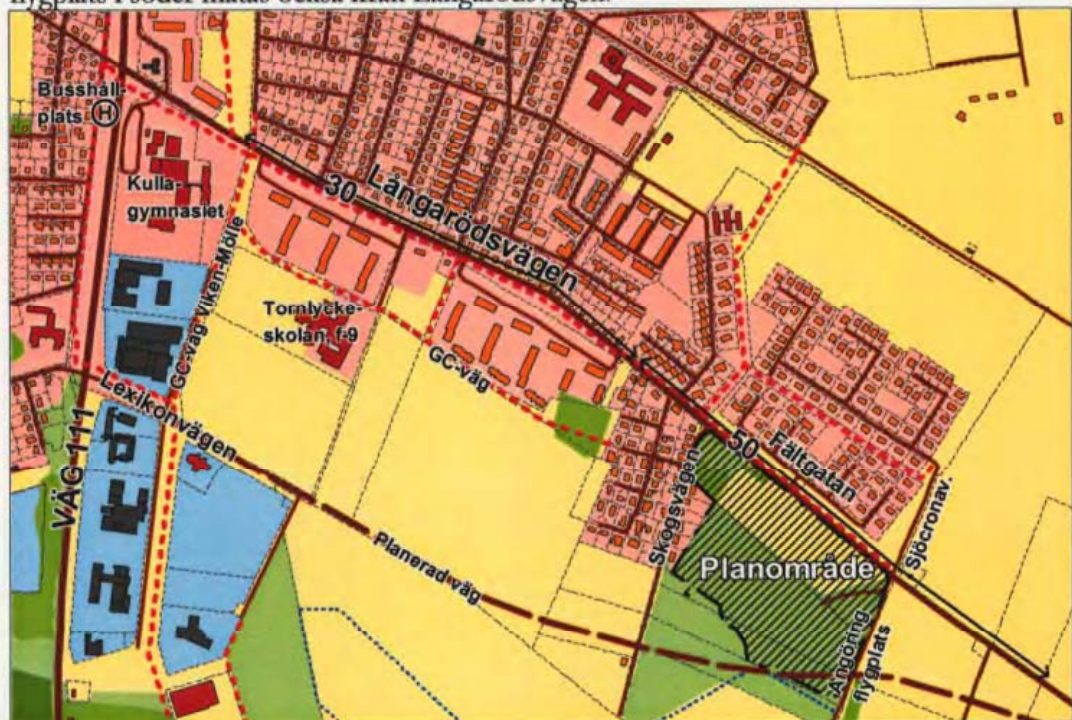
En vårdcentral finns norr om planområdet, på mindre än 1 km avstånd.

Kommersiell service

Livsmedelsbutiker finns i Höganäs centrum på c:a 2000 meters avstånd. En ny livsmedelsbutik kommer att etableras i anslutning till Lexikonvägen, söder om Tornlyckeskolan, på c:a 900 meters avstånd från planområdet.

Trafik

Tillfart till området sker från Långarödsvägen i norr. Intilliggande bostadsområden samt flygplats i söder matas också ifrån Långarödsvägen.



Befintligt trafiksystem

En trafikräkning genomfördes inför det här planarbetet med mät punkt på Långarödsvägen mellan Skogsvägen och Fältgatan. Långarödsvägens trafik är uppmätt till 1600 fordon per årsmedeldygn. Hastighetsbegränsning på sträckan vid planområdet är 50 km/timme. Under senare år i samband med utbyggnad av Tornlyckeskolan har man genomfört hastighetsdämpande åtgärder utmed hyreshusområdena med avsmalning av Långarödsvägen och utbyggnad av separat gc-bana. Hastighetsbegränsning på den

sträckan är 30 km/timme.

I anslutning till planområdet finns utbyggt ett nät av gc-vägar. Utmed Långarödsvägen finns en separat gc-bana. Söder om Långarödsvägen finns en gc-väg som förbinder bostadsbebyggelse vid Skogsvägen via Tornlyckeskolan och Kullagymnasiet med huvudcykelstråket Viken - Mölle samt busshållplats vid väg 111. Med busslinje 220/219 som trafikerar Höganäs - Helsingborg - Landskrona med en turtäthet på 20 minuter under dagtid kan Helsingborgs centrum nås utan omstigning.

Luftföroreningar

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. Värden för partiklar i luft överskrider ibland normen.

Flygplats

Söder om planområdet finns Höganäs flygplats. En beräkning av flygbullernivåer genomfördes av VVB VIAK AB 1999-09-15. Enligt VVB VIAK:s utredning består flygplatsen av fyra banor lagda i ett kors; bana 32 för start/landning mot 320° , bana 14 för start/landning mot 140° , bana 24 för start/landning mot 240° , samt bana 06 för start/landning mot 60° . Nästan all utflygning sker från bana 32 eller bana 24, mot nordväst respektive mot sydväst, och vidare ut över sundet. Även landning sker vanligen över bana 32 respektive bana 24. Utgångsvärdena för flygbullerberäkning var 3000 starter per år varav 2500 från bana 32. Förhållandena och flygtrafikmängder bedöms inte förändrats nämnvärt efteråt. Sammanfattningsvis finns det två typer av gränsvärden för bullerbelastning från flygplatser, dels så kallad flygbullernivån (FBN), dels den maximala bullernivån (L_{Amax}).



Beräknad FBN-nivå vid
Höganäs flygplats



Beräknad L_{Amax} -nivå vid utflygning
/ inflygning med ett flygplan av klass II (76
- 80 dB(A) längs bana 32.

FBN är en typ av viktat medelvärde över året. L_{Amax} är den maximala bullernivån och avser en händelse som förekommer vid några tillfällen per dygn. Enligt Naturvårdsverkets

vald dels som traditionell inom Höganäs tätort och dels som kontrast till omgivande grönska.



Utdrag ur illustrationskartan med redovisade tomtstorlekar

Friytor, naturmiljö

Större delen av planområdet sparas som naturområde av rekreativa såväl som ekologiska skäl. I ett landskap med ytterst begränsad allemansrättsligt tillgänglig mark är det värdefullt att bevara de rester som finns och redan utnyttjas som rekreationsområde. Då bebyggelsen breder ut sig, ökar också behovet av tätortsnära grönområden att vistas i. Att anlägga grönområden är betydligt dyrare än att använda sig av dem som redan etablerats. Naturområden är inte bara viktiga för den biologiska mångfalden utan i högsta grad för människors hälsa.

Efter genomfört programsamråd inventerades naturområdet mer utförligt och gjordes en noggrann avgränsning av naturmarken så att bebyggelsen med tillhörande kvartersmark inte skadar befintliga naturvärden. I trädbevuxna områden inventerades trädbeståndet. Befintliga stigar inom naturmarken mättes in i grundkartan.

Huvudidé i planförslaget är att säkra skötsel av naturmarken på ett sätt som gör hela området mer attraktivt att vistas i samtidigt som hänsyn till naturvärdena tas. Detta säkras genom följande planbestämmelse: "I sammanhängande grönområden ska skötsel genomföras så att den gynnar områdets och växtlighetens naturliga utveckling. Gångstigar ska hållas öppna." För att underlätta tillämpning av den här bestämmelsen illustreras plankartan med text som beskriver växtlighetens karaktär samt med befintliga stigar inom planområdet.

Ytterligare två planbestämmelser beaktar befintliga naturvärden. Värdefulla gamla ekar skyddas genom n2-bestämmelse, "befintliga träd ska bevaras eller ersättas" medan befintliga träddräder och skogsdungar skyddas med n1-bestämmelse: "träd skall finnas".

En skötselplan för området bör tas fram.

Gator och trafik

Infarten till bebyggelse kommer att ske från Långarödsvägen. Vaghållare inom berörd sträcka är Höganäs kommun, skyltad hastighet är 50 km/timme, trafik är uppmätt till 1600 fordon per årsmedeldygn. Enligt VU-94 är rekommenderat korsningsavstånd för en 50-väg som trafikeras med mindre än 5000 fordon per dag 200 m. Avstånd mellan befintliga korsningar på berörd sträcka av Långarödsvägen är drygt 200 m. Infarten till området placeras därför i anslutning till den befintliga korsningen Långarödsvägen-Fältgatan. För att åstadkomma en trafikutformning med slingrande angöringsgata genom planerad bostadsbebyggelse och uppnå bättre siktförhållanden vid korsningen väljs en så kallad förskjuten korsning där angöringspunkt flyttas 50 m öster om den befintliga korsningen Långarödsvägen-Fältgatan.

Angöringsgata till planområdet, klassad som LOKALGATA i detaljplanen, löper genom bebyggelseområdet och kan eventuellt kopplas till ny planerad huvudmatargata söder om planområdet.

Planerad utbyggnad av Höganäs tätort kommer inte att belasta Långarödsvägen avsevärt. Tvärtom kan utbyggnad av Höganäs tätort med planerad huvudgata söder om planområdet avlasta och minska trafikmängder på Långarödsvägen. Dessutom inbjuder inte föreslagen sträckning av lokalgatan till genvägskörning mellan Långarödsvägen och ny planerad väg.

Lokalgatans bredd är 7 meter. För att visuellt minska gatans bredd föreslås gatukanterna beläggas med betong- eller gatsten. För att uppnå en enhetlig utformning av gatumiljön bör även gc-vägar som löper tvärs genom bebyggelsen och delar av kvartersmark för angöring av flera bostadsfastigheter förse med samma beläggning.



Gatumiljöns utformning

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Tvärs igenom planområdet, i anslutning till den befintliga trädridån, föreslås ett huvud gång- och cykelstråk. Stråket ska anslutas i väster till befintlig gc-väg som leder till Tornlyckeskolan, Kullagymnasiet och busshållplats på väg 111. Ökad trafiksäkerhet med goda siktförhållanden och hastighetsdämpningsåtgärder bör eftersträvas i gc-vägens korsning med lokalgatan som löper genom området. Detta redovisas på illustrationskartan. Igenom nya bebyggelseområden planeras ett antal gc-förbindelser till naturområdet. I norra delen av bebyggelseområdet ska dessa gc-vägar även utnyttjas för angöring till intilliggande bostadsfastigheter.

Kollektivtrafik

För långpendling finns goda kollektivtrafikförbindelser längs vägg 111. Med busslinje 220/219 som trafikerar Höganäs – Helsingborg - Landskrona med en turtäthet på 20 minuter under dagtid kan Helsingborgs centrum nås utan omstigning. Stjärnliknande utbredning av Höganäs tätort och för litet befolkningsunderlag gör det svårt att organisera god försörjning med kollektivtrafik. Dock finns en flexlinje med turtäthet på ca 1 timme inom Höganäs tätort. Närmaste hållplats ligger ca 400 m öster om planområdet.

Störningar

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbullar ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

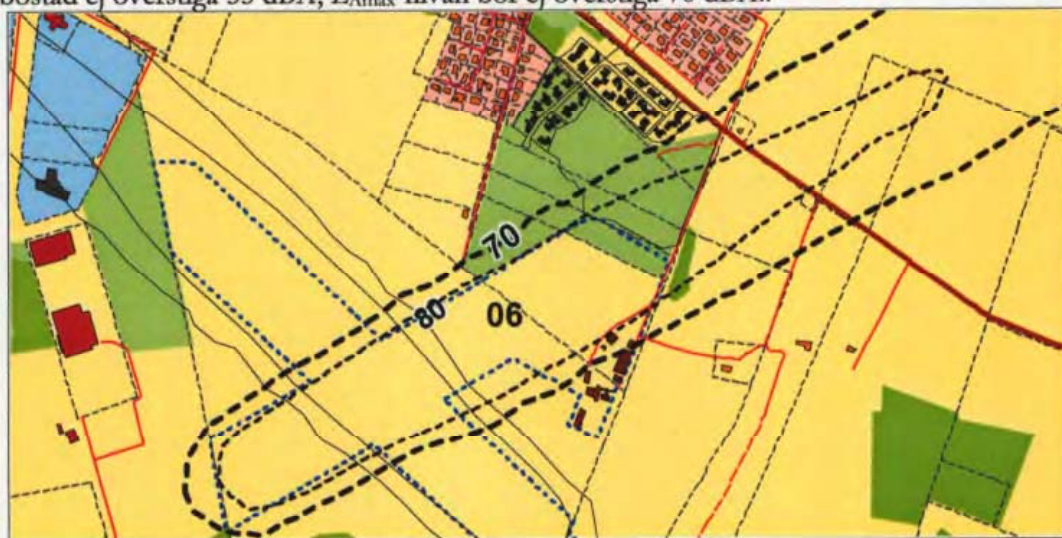
I samband med det här planarbetet gjordes en trafikräkning på Långarödsvägen i anslutning till planområdet. Nuvarande trafik uppgår till 1600 fordon per dygn. För den här typen av bostadsbebyggelsen brukar biltrafiken uppgå till 4-4,5 bilresor per dygn och bostadsfastighet, genomsnitt för hela året. Planerad bebyggelse ska alltså alstra ca 150 bilrörelser per dag.

Trafikbullerberäkning utifrån genomförd trafikräkning längs Långarödsvägen och nytillkommen trafik som följd av utbyggnad visar att bebyggelsen bör placeras c:a 17 meter ifrån vägmitten för att Naturvårdsverkets rekommendationer för buller ska uppnås utan bullerdämpande åtgärder. Det här beräknade värdet står som grund för planförslagets utformning i norra delen av planområdet.

Någon utökning av trafik i framtiden som följd av utbyggnad av Höganäs tätort är inte sannolik varken kort- eller långsiktigt.

Med tanke på ovisst läge för planerad huvudväg söder om planområdet placeras inte bebyggelse längre söderut. Den planerade vägen i förlängning av Lexikonvägen österut kan påverka och eventuellt komma igenom sydöstra delen av planområdet som är utlagt som naturmark i planförslaget.

Enligt Naturvårdsverkets rekommendationer för flygbuller bör FBN-nivån utomhus vid bostad ej överstiga 55 dBA, L_{Amax} -nivån bör ej överstiga 70 dBA..

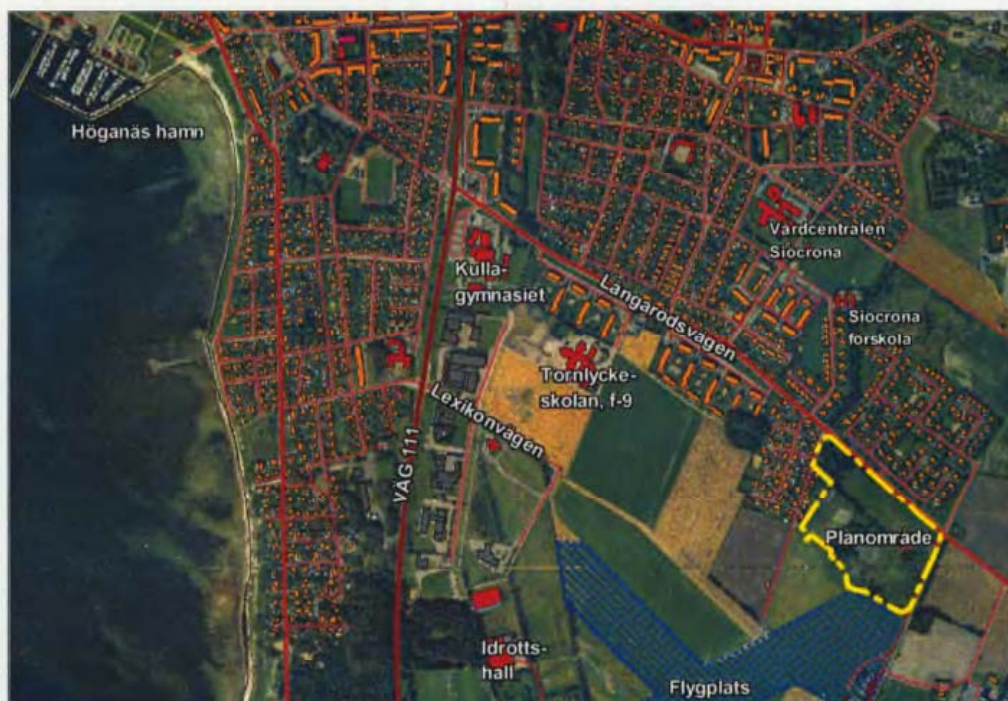




HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

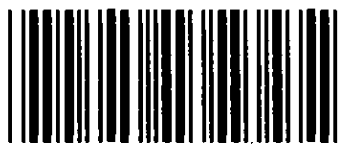
Detaljplan för
Höganäs 38:35 m fl i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program
Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:1000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande över utställning

Detaljplanen har:
upprättats: 2004-08-26
antagits av KF: 2004-10-28
vunnit laga kraft: 2004-11-24



Akt nr:
1284-P05/304

AU\$1284-P05/304

1284 - P05/304

ka: P₁ (2st.)

Upprättade år 2005	Ärendenummer M05439
Ärende Detaljplan för Höganäs 38:35 mfl (Ekdungen)	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band

.....⁴⁹ numrerade sidor

.....[—] inneliggande kartor

.....² andra kartor P₁

1284-P05/304



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2004-12-06

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för

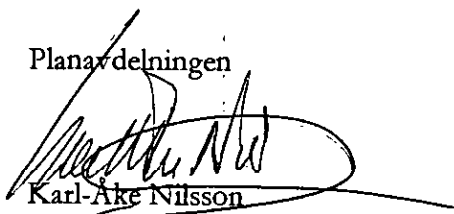
Höganäs 38:35 m fl (Ekdungen) i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2004-10-28 § 98 antagit detaljplan för Höganäs 38:35 m fl (Ekdungen) i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 24 november 2004.

Planavdelningen


Karl-Åke Nilsson

planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad
050401

grönområde till befintliga rester av skog i närområdet, bland annat Äsperödsskogen. I området finns inga kända hotade arter. Inför kommande planarbetet inventerades området mer ingående och delades in i 7 delområden, A-G, som i korthet beskrivs nedan:

- A. I det nordvästra hörnet finns några mycket stora och vackra ekar och innanför dem en björkdunge med en del äldre sälgar och inslag av ek, rönn och asp. Området är delvis svårt att ta sig igenom under vegetationssäsongen. Ett mindre parti mellan ek- och björkdungen klipps regelbundet.
- B. I den här delen av området ligger en del av det parti som kan räknas som busk-, och trädrikt och som idag nyttjas som friluftsområde. Här finns några äldre ekar, björk, ask, hagtorn, hassel, sälg, rosenbuskar och lite död ved. En liten stig går i området. Stigen är dock svår att följa under vegetationssäsongen. Brynen mot flygfältet är relativt utvecklade. I det sydvästra hörnet kastas trädgårdsavfall.
- C. Detta delområde utgörs idag av träd- och buskridåer. I den norra ridån finns en hel del äldre träd och buskar, främst ek, björk, asp, ask, sälg, hagtorn och hassel. På sina ställen är den svår att ta sig igenom. Själva gårdet är något förhöjt jämfört med omgivande marker och utgör därmed en tydlig gräns. Den södra ridån är betydligt lägre och utgörs i huvudsak av buskar och en del små träd, bland annat ek, björk, hagtorn, sälg, ask, asp och fläder. Den är på sina ställen relativt tät, men med flera stigar som förbinder den öppna marken i norr med flygfältet i söder.
- D. Området är mer eller mindre öppet med enstaka mindre buskar, träd eller buskage som främst består av ek, hagtorn och rosenbuskar. Marken är gräsbevuxen med en uppspliten yta preparerad med grus i den nordvästra delen. Här utövas sannolikt hästsport. Ett stigsystem finns i området.
- E. Området är buskrikt med enstaka yngre lövträd, bland annat ek, hagtorn, sälg, rosenbuskar och död ved. Mellan de båda befintliga stigarna finns ett igenvuxet mer eller mindre ogenomträngligt parti med småstigar utvecklade genom barns lek. Detta täta parti öppnas upp några meter in och tydliga buskage med enstaka träd kan urskiljas. Utmed vägen mot flygfältet växer en ridå av träd och buskar, främst sälg, björk, ek och rosenbuskar.
- F. Området består av gräsbevuxen åker/mark. Mindre delar av området är fuktigare och bevuxet med höga örter. Förmodligen nyttjas området av ryttare.
- G. Området består av gräsbevuxen åker/mark. I de norra delarna är mindre partier uppodlade.

Områdena F och G bedöms som lämpliga för ny bostadsbebyggelse medan de övriga områdena bedöms som värdefulla, bevarandevärda naturområden.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Gruvverksamhet har förekommit inom och kring planområdet. Gruvgångarna finns kvar men är idag vattenfyllda. Inom planområdet ligger de vattenfyllda gruvgångarna troligen ganska djupt under markytan, 50-70m. En översiktlig geoteknisk undersökning inom Höganäs tätort från 1981 bedömer geoförutsättningar för hus som goda för större delen av planområdet. Endast inom en liten del av planområdet, troligen ett gammalt gruvschakt, bedöms geoförutsättningar för hus som "tämigen dåliga".

En geoteknisk undersökning till har utförts inom område avsett för bebyggelse i juni 2004 med syfte att kartlägga de geotekniska förhållandena för uppförande av hus i max 2 plan,

-19-

rekommendationer för flygbuller bör FBN-nivån utomhus vid bostad ej överstiga 55 dBA, L_{Amax} -nivån bör ej överstiga 70 dBA.

Bilderna ovan visar beräknad utbredning av flygbuller i området från VVB VIAK:s utredning.

Förändringar, planens innehåll

I Naturvårdsplanen för Höganäs kommun från 1997 är hela planområdet utpekad som värdefull natur lämplig att nyttjas som närreklamationsområde. ÖP2002 tog avsteg från Naturvårdsplanen genom att föreslå delvis exploatering för ny bostadsbebyggelse.

Utifrån genomförd inventering av området utformas planförslaget så att ny bebyggelse disponeras inom mark som idag används för odling medan resten bekräftas i detaljplanen som naturmark. Endast en liten del av planområdet, markremsor mellan bostadsbebyggelsen och Långarödsvägen, får användningen SKYDD med syfte att skydda bostadsbebyggelse från störningar som trafik på Långarödsvägen alstrar.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet omfattar ca 82 070 m². För kvartersmark för bostadsändamål med tillhörande lokalgata och gc-vägar tas i anspråk ca 26 370 m², 32 % av planområdets yta. Bebyggelsen är disponerad så att ingrepp i naturen minimeras och befintliga naturkvaliteter bevaras i högsta möjliga utsträckning.

Föreslagen markanvändning inom kvartersmark är bostadsändamål där mindre del får inredas för kontor och/eller icke störande hantverk.

På illustrationskartan visas föreslagen bebyggelse och tomtindelning. Minsta tomtstorlek är 500 m². Detaljplanens utformning och föreslagen trafikmatning av området styr till en viss grad tomtindelningen inom planområdet och leder fram till varierande tomtstorlekar. På illustrationskartan illustreras 35 tomter i storleksordning 500-900 m². På varje bostadsfastighet bör anordnas minst två biluppställningsplatser.

Det aktuella planområdet ingår i kommunens handlingsprogram för bostadsproduktion. Avsikt är att kommunen som markägare iordningställer tomter som sedan säljs genom kommunens tomtkö. I första hand är bebyggelsen tänkt som friliggande villor. Dock ges möjlighet i detaljplanen att uppföra mindre grupper av rad- par eller kedjehus, lämpliga att byggas av mindre exploatörer om sådant intresse finns.

Planförslaget medger ganska generösa byggrätter. Det är tillåtet att bygga i upp till två våningar. Största byggnadsyta per fastighet är 300 m², dock högst totalt 35 % av tomtytan. Minsta tomtstorlek, 500², ger därmed 174 m² byggnadsyta. Genomsnittlig tomtstorlek är 640 m² vilket ger 224 m² byggnadsyta. Några få stora tomter i östra delen av området kan utnyttja högsta tillåtna exploateringsgrad, 300 m² per tomt.

Den höga exploateringsgraden motiveras med och uppvägs av närheten till ett relativt stort och lätt tillgängligt närreklamationsområde planlagt som naturmark. Själva bebyggelsen kommer att vara inbäddad i grönskan.

Även när det gäller utformning av bebyggelsen följer planförslaget samma linje. Den nya bebyggelsen tillåts präglas av individuella lösningar och önskemål. Volymer, fasadbeklädnad och till en viss grad färgsättning släpps relativt fria. För att någorlunda hålla bebyggelse samman föreslås en enhetlig färgsättning för tak som exponeras för blickar från gatumiljön d v s tak för 1 ½ -planshus och 2-planshus med taklutning över 20°. Den röda färgskalan är

-27-

FBN-nivån överskrider riktvärdet endast alldeles intill flygplatsen och medför således ingen konflikt vare sig med den befintliga eller med den planerade bebyggelsen. Utbredningen av det bullerområde inom vilket riktvärdet för L_{Amax} -nivån överskrids är mycket långsmalt i sidled. Utflugning och nedlandning längst banorna 32, 24 och 14 påverkar inte delar av planområdet avsedda för bostadsändamål. Antalet starter från bana 06 är av meteorologiska skäl mycket begränsade. Även om man placerar figur som visar utbredning av det bullerområde inom vilket riktvärdet för L_{Amax} -nivån överskrids längs banan 06 påverkas inte planerad bebyggelse mer än marginellt (se figur ovan).

Enligt Nordvästra Skånes Flygklubb har antalet starter/landningar uppgått till ca 2000 st per år (± 100 st) totalt de senaste åren. Utgångsvärdena för flygbullerberäkning gjord 1999 var 3000 starter/landningar per år. Flygklubbens statistik visar att antalet starter och landningar på bana 06/24 uppgick till cirka 50 stycken. Resten av flygrörelser sker på bana 14/32.

Vad gäller fördelning av starter/landningar på bana 14/32 så är detta ett 50/50 förhållande med tyngdpunkt på bana 14 under högsommaren.

Fördelningen mellan 24/06 är cirka 80/20. Således uppgår antal starter/landningar på bana 06 till ca 10 flygrörelser per år. Bana 24/06 är inte godkänd för mörkerflygning och de samtliga redovisade rörelser avser dagtid.

Med hänsyn till redovisat antal flygrörelser och redovisad utbredning av det bullerområde inom vilket riktvärdet för L_{Amax} -nivån överskrids längs banan 06, anses bullerstörningar från flygplatsen ligga under högsta tillåtna värden enligt Naturvårdsverkets rekommendationer för flygbuller.

Ingen djurhållning förekommer i närheten av planerad bostadsbebyggelse. Den gräsbevuxna delen av naturmarken har tidigare använts som ridbana av Kullabygdens Ryttaförening. Ryttaföreningen har för ett antal år sedan flyttat ut till landsbygden. Ridbanan används inte nuförtiden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns i anslutning till aktuellt område. Ny bebyggelse kan utan problem anslutas till det befintliga systemet. Däremot är det befintliga dagvattensystemet redan hårt belastat och kan inte ta emot dagvatten från det planerade bostadsområdet utan problem. Dagvattenfrågan måste med hänsyn till förutsättningar lösas genom att fördröja vattnet innan det släps till befintligt ledningsstråk som delvis ligger inom planområdet parallellt med Långarödsvägen.

För fördröjning av vattnet anordnas ett dagvattenmagasin. Till fördröjningsmagasinet leds vattnet med konventionellt ledningssystem. Utflödande vatten leds vidare till befintlig dagvattenledning. Vid preliminära beräkningar av erforderlig magasinvolym har avrinningskoefficienten 0,25 använts. Beräknat flöde för tömning av magasinet har satts till det värde som brukar anges som naturlig avrinning d v s 1,5 l/s per hektar. Magasinet dimensioneras för att klara ett tioårsregn. Preliminära beräkningar visar att ytan för magasinet baserad på djupet 0,5 m för 10-års regn skulle ta ca 1080 m² i anspråk. En översvämningsyta på ytterligare 0,5 m i djup för 100-års regn skulle ta ytterligare 1600 m².

Fördröjningsmagasinet föreslås placeras runt den befintliga lågpunkten i området. Därmed minimeras flyttning av massor och ingrepp i naturområden undviks.

I planförslaget markeras ett område på 2700 m² för anläggande av dagvattenmagasinet med tillhörande översvämningsyta inom naturmark. Lämpligen kan magasinet anläggas som våtmark.

Byggnadernas höjdsättning ska utföras så att högsta beräknade dämningnivå för dagvattnet inte kan skada byggnad. Detta regleras genom planbestämmelsen: "lägsta husgrundnivå ska vara minst 0,3 m över dagvattenmagasinets högvattenyta". Planförslaget medger endast källarlösa hus.

El

Elledningar finns i anslutning till planområdet. Den tänkta nybyggnationen kan förses med el via nya fördelningskablar från tre närliggande nätstationer.

Värme

Senaste mätningar av luftföroreningar i Höganäs kommun visar att värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen. En av källor till luftföroreningar i form av partiklar i luften är fastbränsle- och oljeeldning. Planerad utbyggnad inom planområdet med ca 35 villor anses inte väsentligt påverka dessa värden. Dominerande uppvärmningskällor vid nybyggnation är el och naturgas. Med tanke på planerad utbyggnad av fjärrvärme i Höganäs tätort rekommenderas inom planområdet sådana individuella uppvärmningssystem som lätt kan anslutas till fjärrvärmesystem.

Avfall

Sophantering ska lösas på respektive bostadsfastighet.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Föreslagen utbyggnad avviker inte från ÖP 2002. En separat miljökonsekvensbeskrivning krävs inte. I översiktsplan för Höganäs kommun, anges att föreslagen utbyggnad sker inom riksintresset kustzon men bedöms inte påverka riksintresset då utbyggnaden föreslås ske inåt land. Relativt bra kollektivtrafik, närhet till havet och högkvalitativa naturområden samt närhet till service och rekreationsområden bidrar till att uppfylla miljö kvalitetsmålet god bebyggd miljö. Förslaget innebär att befintliga värdefulla naturområden skyddas och regleras som naturmark. Mark som tas i anspråk för bostadsbebyggelse är mest gräsbevuxen åker/mark. Mindre partier i söder är uppodlade. Byte av markanvändning bedöms inte innebära väsentlig skada för jordbruket eller för kustzonen i Skåne. Sammanfattningsvis bedöms konsekvenser av föreslagen utbyggnad och reglering av naturmark som övervägande positiva.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Mila Sladic, planingenjör.

Övriga medverkande:

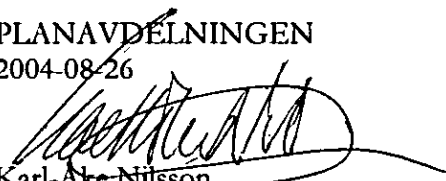
Anna-Karin Grönvall, kommunekolog; Översiktlig inventering av planområdet
Anna Lindström, projekteringsingenjör; VA-utredning, dagvattenlösning för Tornlyckeområdet, Leif Jacobsson, parkingenjör, inventering och avgränsning av naturområdet

Redaktionell ändring 2004-09-28

Inför antagande görs en redaktionell ändring daterad 2004-09-28. Högsta nockhöjd om 9 m införs som planbestämmelse. Syftet är att med tanke på relativt stora tillåtna byggrätter förhindra uppkomst av för höga byggnader inom planområdet.

PLANAVDÉLNINGEN

2004-08-26


Karl-Ake Nilsson

Planchef



Mila Sladic
Planingenjör

Organisatoriska frågor

Allmänt

Syfte med planläggningen är att möjliggöra ny villabebyggelse, naturnära boende, inom det aktuella området. Samtidigt tar man till vara områdets naturkvaliteter. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i form av ca 35 villor. Villor kan uppföras som friliggande hus eller friliggande hus i kombination med par- och kedjehus. Föreslagen ny bebyggelse ingår i kommunens handlingsprogram för bostadsproduktion 2004 – 2006.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst utbyggnaden av bostadsbebyggelsen med tillhörande exploateringsarbeten. Utbyggnaden kan ske etappvis och vara anpassad efter behovet.

All mark inom planområdet ägs av Höganäs kommun.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten 2004.

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Byggrätterna inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Den allmänna platsmarken i form av lokalgata, gc-vägar, fördröjningsmagasin för dagvatten m m kommer att byggas ut i takt med exploateringen.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är i första hand att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för bostadsändamål. För vissa tomter kan bildandet av gemensamhetsanläggningar för tillfarter vara aktuellt.

Inom markerat u-område skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

Inom markerade y-områden skall mark vara tillgänglig för biltrafik till och från angränsande fastigheter. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Ekonomiska frågor

Kostnader för anläggningsarbeten för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet ska belasta den aktuella exploateringen inom planområdet.

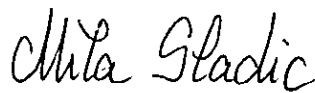
Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Redaktionell ändring 2004-09-28

Inför antagande görs en redaktionell ändring daterad 2004-09-28. Höga nockhöjd om 9 m införs som planbestämmelse.

PLANAVDELNINGEN
2004-08-26


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör